

USNESENÍ

Krajský soud v Praze rozhodl v senátě složeném z předsedy Mgr. Romana Fremra a soudců Mgr. Jana Podaného a Mgr. Jany Kajzrové ve věci

žalobkyně: **I. P.**, narozená [redacted]
bytem [redacted], [redacted]
zastoupená advokátem Mgr. Petrem Mikyskem
sídlem Boleslavská 2178/13, 130 00 Praha 3

proti
žalovaným: 1. **J. S.**, narozená [redacted]
2. **M. S.**, narozený [redacted]
oba bytem [redacted], [redacted]
oba zastoupení advokátem Mgr. Tomášem Hasmanem
sídlem Sokolovská 675/9, 186 00 Praha 8

o povolení nezbytné cesty

o odvolání žalobkyně proti rozsudku Okresního soudu Praha – východ ze dne 12. 3. 2020, č. j. 35 C 409/2019 – 29

takto:

Rozsudek soudu prvního stupně se zrušuje a věc se vrací soudu prvního stupně k dalšímu řízení.

Odůvodnění:

1. Rozsudkem Okresního soudu Praha – východ ze dne 12. 3. 2020, č. j. 35 C 409/2019 – 29 (dále jen „rozsudek soudu prvního stupně“), soud prvního stupně ve výroku I. zamítl žalobu, aby zřídil služebnost cesty, spočívající v právu průchodu a průjezdu vozidel přes pozemek p. č. [redacted] v k. ú. [redacted] (všechny dále uváděné pozemky se nacházejí v tomto katastrálním území) ve prospěch každého vlastníka pozemků p. č. [redacted] a p. č. [redacted] (dále též jen „pozemky žalobkyně“) a dále rozhodl, že žalobkyně je povinna zaplatit žalovaným na náhradě nákladů řízení částku 18 634 Kč ve lhůtě do tří dnů od právní moci rozsudku, k rukám zástupce žalovaných (výrok II.).
2. Soud prvního stupně se v odůvodnění svého rozsudku zabýval tím, zda se na pozemku p. č. [redacted], k němuž má přes pozemek žalovaných p. č. [redacted] (dále jen „pozemek žalovaných“) vést nezbytná cesta, nachází veřejná cesta ve smyslu § 1029 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“). Pojem veřejná cesta vyložil podle zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o pozemních komunikacích“), tak že se musí jednat alespoň o účelovou komunikaci podle tohoto zákona. Dovodil, že na pozemku p. č. [redacted] však jsou jen vyorané brázdy a žalobkyně sama vyloučila, že by aktuálně uspokojoval komunikační potřeby kohokoliv. Nejedná se proto o veřejnou cestu podle § 1029 odst. 1 občanského zákoníku, v důsledku čehož nelze požadovanou služebnost na pozemku žalovaných zřídit. Není rozhodující stav podle územního rozhodnutí či územního plánu, ale faktický stav v době vyhlášení rozsudku. Příslib developera k vybudování veřejné infrastruktury v této oblasti je závazkem pouze k příslušné obci, dosud nebyl realizován a není jisté, zda se tak stane. Jelikož vyhovění žaloby brání již sama neexistence veřejné cesty na

pozemku p. č. ■■■■■, nezabýval se soud prvního stupně dalšími spornými otázkami (kudy vede nej přirozenější a vlastnický nejméně zatěžující přístup na pozemek a výší škody, která by žalovaným v důsledku zřízení služebnosti cesty vznikla). Náhradu nákladů řízení přiznal soud prvního stupně v plné výši ve věci úspěšným žalovaným podle § 142 odst. 1 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „o. s. ř.“).

3. Proti rozsudku soudu prvního stupně podala odvolání žalobkyně. Namítla, že napadený rozsudek je pro ni překvapivý (k čemuž odkázala na nález Ústavního soudu ze dne 18. 2. 2020, sp. zn. I. ÚS 4212/18, dostupný na <https://nalus.usoud.cz/>), neboť nevěděla, z jakých důvodů se chystá soud prvního stupně žalobu zamítnout. Soud prvního stupně měl žalobkyni podle § 118a odst. 2 o. s. ř. seznámit se svým právním názorem, že pozemek p. č. ■■■■■ není veřejnou cestou. Žalobkyně se při jednání na dotaz soudu negativně vyjádřila jen k tomu, zda v tuto chvíli přes pozemek někdo chodí a jezdí. Přes pozemek ale existuje možnost procházet, což je podle žalobkyně něco odlišného. Majitelé pozemků v předmětné oblasti potřebují pozemek p. č. ■■■■■ k realizaci svých staveb. Jde o účelovou komunikaci a je na ni volný přístup veřejnosti, na dvou místech se napojuje na stávající veřejné komunikace a není zde žádný zákaz vjezdu nebo vstupu ani zátaras, čímž je dán konkludentní souhlas k užívání. Vlastník této komunikace, který vlastní i přiléhající pozemky, sám nabízí veřejnost ke vstupu nabídkou jejich prodeje. Provedením odkrývky ornice byla vyhotovena komunikace s hliněným nezpevněným povrchem, která je v terénu jasně patrná. Soud prvního stupně měl provést ohledání na místě, aby tyto skutečnosti zjistil. Dále žalobkyně namítla, že pozemek p. č. ■■■■■ by se stal veřejnou cestou s prvním stavebním povolením v dané lokalitě, čímž by odpadla překážka aktuálního nevyužívání. Nynější zamítnutí žaloby je proto jen odložením sporu do budoucna. Žalobkyně se také domnívá, že není povinna domáhat se zřízení nezbytné cesty najednou vůči všem vlastníkům, přes jejichž pozemky by měla vést. Neexistence veřejné cesty na pozemku p. č. ■■■■■ tedy sama o sobě nebrání zřízení nezbytné cesty přes pozemek žalovaných. Žalobkyně tvrdila, že komunikace na pozemku p. č. ■■■■■ naplňuje všechny znaky veřejně přístupné účelové komunikace. Je patrná v terénu a jsou na ní viditelné stopy pneumatik, což je zřejmé z předložených fotografií. Slouží ke spojení jednotlivých přílehlých nemovitostí (pozemků), které již developer prodal novým vlastníkům, a na které byla umístěna stavba 24 rodinných domů, což není možné bez napojení na veřejnou komunikaci. Neexistuje zde rozumná dopravní alternativa. Na komunikaci na pozemku p. č. ■■■■■ je zcela volný přístup veřejnosti. Její vlastník s užíváním veřejností souhlasil a vybudoval ji za účelem přístupu veřejnosti ke stavebním parcelám a budoucím rodinným domům. Navrhla, aby odvolací soud rozsudek soudu prvního stupně zrušil a věc mu vrátil k dalšímu řízení.
4. Žalovaní ve vyjádření k odvolání uvedli, že poučení podle § 118a odst. 2 o. s. ř. je na místě jen v případě, že účastník nevylicil rozhodné skutečnosti, neboť se evidentně mýlí v hmotněprávním posouzení. Žalobkyně se sice mylně domnívala, že pozemek p. č. ■■■■■ je veřejnou cestou, to ale nebylo zhojitelné žádným doplněním rozhodujících skutečností, zvláště v situaci, kdy sama uvedla, že neslouží ke komunikační potřebě. Pokud žalobkyně tvrdí, že na pozemku p. č. ■■■■■ je teprve plánováno zbudování veřejné cesty, sama tím připouští, že zde nyní žádná veřejná cesta není. Nelze také předpokládat, že někdy v budoucnu zde vznikne. Žalovaná je konečně přesvědčena, že v případě nutnosti přístupu k veřejné cestě přes pozemky několika vlastníků, je třeba žalovat všechny vlastníky, neboť jinak by nebyl naplněn účel § 1029 občanského zákoníku. Navrhli potvrzení rozsudku soudu prvního stupně jako věcně správného.
5. Krajský soud v Praze jako soud odvolací po zjištění, že odvolání bylo podáno včas, oprávněnou osobou a proti rozhodnutí soudu prvního stupně, proti kterému je odvolání přípustné, přezkoumal v rozsahu podaného odvolání rozsudek soudu prvního stupně, jakož i řízení, které mu předcházelo, podle § 212 a § 212a odst. 1 a 5 o. s. ř. a shledal odvolání žalobkyně opodstatněným. K projednání odvolání odvolací soud nařídil jednání (§ 214 odst. 1 o. s. ř.).
6. Odvolací soud se nejprve zabýval námitkou překvapivosti napadeného rozsudku. Žalobkyně se pokoušela dovodit, že ji soud prvního stupně opomněl poučit podle § 118a odst. 2 o. s. ř. S tím

nelze souhlasit. Ustanovení § 118a odst. 2 o. s. ř. ukládá soudu vyzvat účastníka k doplnění tvrzení rozhodujících skutečností v případě, kdy hodlá věc po právní stránce posoudit jinak, než podle účastníkovy právního názoru. Jinými slovy se uplatní tehdy, jestliže účastník opírá svůj žalobní nárok o určitá zákonná ustanovení – a tomu přizpůsobuje i svá tvrzení rozhodujících skutečností – avšak soud se domnívá, že daný případ je nutno posoudit podle ustanovení jiných. Překvapivost tedy spočívá v tom, že soud na věc aplikuje jiná zákonná ustanovení, než se účastník domníval, a žalobu následně zamítne pro neunesení důkazního břemene či břemene tvrzení, o kterém účastník vůbec nevěděl, že je má. Výzva podle § 118a odst. 2 o. s. ř. tedy směřuje k tomu, aby účastník měl šanci přizpůsobit svá tvrzení a důkazní návrhy odlišnému právnímu názoru soudu.

7. K výše popsanému stavu ale v této věci nedošlo. Podle protokolu o jednání ze dne 12. 3. 2020 soud prvního stupně před zahájením dokazování (v souladu s § 118 odst. 2 o. s. ř.) vymezil, které právně relevantní skutečnosti jsou mezi účastníky sporné. Mezi nimi bylo i to, zda je pozemek p. č. [REDACTED] veřejnou cestou. V návaznosti na to pak na žalobkyni směřoval dotaz, zda tento pozemek *v současné době* (tj. ke dni jednání a taktéž vyhlášení napadeného rozsudku) naplňuje komunikační potřebu – na což žalobkyně (prostřednictvím svého zástupce) odpověděla, že nikoliv, ale že v budoucnu se plánuje jako účelová komunikace, která by měla sloužit ke komunikační potřebě vlastníků nemovitostí (v předmětné oblasti). Právě toto tvrzení vzal soud prvního stupně za rozhodné a věc na jeho základě rozhodl (což je samo o sobě přípustné, neboť nemá smysl provádět další dokazování za situace, kdy žalobkyně sama tvrdí skutečnosti, z nichž její nárok nevyplývá). Podle napadeného rozsudku totiž pro soud prvního stupně bylo podstatné, že *momentálně* (viz zejména předposlední odstavec na str. 4 rozsudku a dále) pozemek p. č. [REDACTED] neslouží nutné komunikační potřebě – a nikoliv jeho možné využití.
8. Žalobkyně i soud prvního stupně věc tedy po právní stránce shodně posuzovali podle § 1029 a násl. občanského zákoníku a žaloba nebyla zamítnuta pro neunesení důkazního břemene či břemene tvrzení, ale na základě zjištěného skutkového stavu, resp. již na základě tvrzení žalobkyně. Nebyl tedy žádný důvod pro postup podle § 118a odst. 2 o. s. ř. Žalobkyně nyní v podstatě namítá, že na závěrech soudu prvního stupně by se něco změnilo, pokud by jí umožnil „dotvrdit“ skutečnost, že přes pozemek p. č. [REDACTED] je (popř. bude) možný přístup na přilehlé pozemky. Tak by tomu ale nebylo. Soud prvního stupně zaujal jiný náhled na věc, pro nějž měl podklad ve zjištěném skutkovém stavu a v odůvodnění rozsudku vysvětlil proč. Pokud žalobkyně s jeho závěry nesouhlasí (domnívá se, že pro znak nutné komunikační potřeby není podstatná skutečnost, že přes komunikaci nyní nikdo nechodí ani nejezdí a naproti tomu je rozhodné, že ji tak vlastníci pozemků potenciálně mohou využívat), zastává pouze jiný *výklad* § 1029 občanského zákoníku. Nejedná se o vadu řízení před soudem prvního stupně, ale o možné nesprávné právní posouzení. Odkaz žalobkyně na náleze ze dne 18. 2. 2020, sp. zn. I. ÚS 4212/18, je proto nepřipadný. Ústavní soud v něm řešil nepřiznání náhrady nákladů podle § 142a o. s. ř. v situaci, kdy odvolací soud účastníky neupozornil, že hodlá podle tohoto ustanovení postupovat a pro účastníky se jednalo o překvapivý postup, neboť s ním nepočítali a nemohli přednést potenciálně relevantní skutečnosti, které mohly ovlivnit rozhodnutí soudu. O takový případ se však v projednávané věci nejedná.
9. Z hlediska zjištěného skutkového stavu odvolací soud dospěl k závěru, že v době jeho rozhodnutí již zcela neobstojí. Proto při jednání podle § 213 odst. 2 a 4 o. s. ř. zopakoval část důkazů provedených soudem prvního stupně a dále doplnil dokazování, a to v souladu s § 205a písm. f) o. s. ř. o skutečnosti a důkazy, které nastaly a vznikly až po vyhlášení rozsudku soudu prvního stupně.
10. Odvolací soud vyšel z následujících správných skutkových zjištění soudu prvního stupně. Mezi účastníky bylo nesporné, že žalobkyně je vlastníci pozemků p. č. [REDACTED] a [REDACTED] a žalovaní jsou vlastníci pozemku p. č. [REDACTED]. Z katastrální mapy předmětné lokality je patrné, že pozemek žalovaných se nachází mezi pozemky žalobkyně a pozemkem p. č. [REDACTED]. Fotografie předložená žalobkyní ještě v řízení před soudem prvního stupně zobrazuje pozemek p. č. [REDACTED] jako rozoraný pruh země (jsou v ní vidět brázdy připomínající stopy po pluhu), což jej odlišuje od okolního travnatého terénu. Z informativního výpisu z katastru nemovitostí (z 5. 1. 2020) plyne, že pozemek

p. č. [redacted] je ve vlastnictví společnosti B [redacted] S [redacted] s.r.o. Odvolací soud zopakoval dokazování plánovací smlouvou ze dne 26. 3. 2013, která byla uzavřena mezi obcí [redacted] a společností K [redacted] I [redacted] s.r.o., jež je dle smlouvy „investor výstavby projektu pro individuální bydlení v lokalitě [redacted] navrhované na pozemcích parc. č. [redacted] a [redacted] v k. ú. [redacted]“. Tato společnost se zavázala zejména rozšířit a upravit „Stávající komunikaci“ a na pozemcích ve svém vlastnictví vybudovat „Novou komunikaci“. Obě komunikace mají být specifikovány v příloze č. 1 smlouvy, kterou žalobkyně nepředložila. Vzhledem k tomu, že na pozemku p. č. [redacted] (dle fotografií) dosud žádná cesta nebyla, lze uzavřít, že „Nová komunikace“ má vzniknout na něm a na pozemku p. č. [redacted], který na něj dle katastrální mapy zprava navazuje.

11. Odvolací soud dále doplnil dokazování o následující důkazy. Šlo především o aktuální fotografie předmětné oblasti. Na panoramatické fotografii (č. 1) je zřetelná vyježděná hliněná cesta (jsou na ní vidět stopy po pneumatikách), která se z jedné strany napojuje na asfaltovou silnici, aniž by zde byla nějaká zábrana či zákaz vjezdu, a poté se stáčí zpět dozadu k horizontu. Na jednom místě je vyjetý vjezd na přilehlý pozemek. Polohově se při porovnání s ortofotomapou (provedenou soudem prvního stupně) jedná o levou část pozemku p. č. [redacted] napojující se na místní komunikaci (že se jedná o místní komunikaci, plyne ze shodných tvrzení účastníků). Na dalších fotografiích (č. 3, 6, 7, 12, 14 a 16 až 19) je opět zachycena hliněná cesta se stopami po pneumatikách. Jejich detail je zřetelný na fotografii č. 8. Fotografie č. 9 až 11 blíže ukazují napojení hliněné cesty na asfaltovou komunikaci. Na některých fotografiích jsou zachyceny kolíky podél cesty a na pozemcích (zejm. č. 1, 3 až 7, 10, 11, 14 až 17 a 19) či haldy hlíny (č. 1, 3, 9, 10 a 19) a odtravněné pozemky (č. 1, 3 až 5). Zjištění plynoucí z fotografií jsou sice v rozporu se zprávou obce [redacted], podle které se na pozemku p. č. [redacted] nenachází cesta a ani není patrná v terénu, té však odvolací soud neuvěřil, neboť shora uvedené fotografie aktuální stav lokality jasně a přímo zachycují. Ze zápisu ze zasedání zastupitelstva obce [redacted] ze dne 15. 7. 2020 dále plyne, že zastupitelstvo obce schválilo plánovací smlouvu se společností B [redacted] S [redacted] s.r.o., která je „investorem projektu bydlení v lokalitě [redacted] na pozemcích p. č. [redacted] a [redacted] v k. ú. [redacted]“. Smlouva má mj. upravovat práva o povinnosti při výstavbě dopravní a technické infrastruktury. Celkem 13 informativních výpisů z katastru nemovitostí dokládá, že stejný počet pozemků přiléhajících k pozemku p. č. [redacted], je ve vlastnictví rozdílných fyzických osob (kromě jednoho, který vlastní právnická osoba).
12. Z ostatních provedených důkazů (územní opatření o stavební uzávěře, plán projektu rodinného domu žalovaných a územní rozhodnutí Městského úřadu [redacted] ze dne 11. 7. 2005) nevyplývuly zatím žádné podstatné skutečnosti pro věc samu, zejména z důvodu, že odvolací soud se v návaznosti na rozsudek soudu prvního stupně zabýval pouze otázkou, zda by povolení nezbytné cesty přes pozemek žalovaných umožnilo spojení pozemků žalobkyně s veřejnou cestou.
13. Odvolací soud dále pro nadbytečnost v dané fázi řízení neprovedl důkaz ohledáním místa samého, neboť aktuální stav pozemku p. č. [redacted] je dostatečně prokázán uvedenými fotografiemi.
14. Podle § 1029 odst. 1 občanského zákoníku vlastník nemovité věci, na níž nelze řádně hospodařit či jinak ji řádně užívat proto, že není dostatečně spojena s veřejnou cestou, může žádat, aby mu soud za náhradu povolil nezbytnou cestu přes svůj pozemek.
15. Výše citovaný § 1029 odst. 1 občanského zákoníku mj. stanoví, že podmínkou povolení nezbytné cesty je, že vlastník nemovité věci ji nemůže řádně užívat proto, že není dostatečně spojena s veřejnou cestou. Z toho plyne, že cesta, jejíž povolení se vlastník u soudu domáhá, musí takové spojení s veřejnou cestou zajišťovat. Jinak by účel tohoto ustanovení zůstal nenaplněn. Soud prvního stupně založil svůj rozsudek na obdobné a v zásadě správné úvaze. Je třeba ji korigovat jen v tom směru, že § 1029 odst. 1 občanského zákoníku výslovně nevyžaduje, aby se povolovaná nezbytná cesta přímo napojovala na veřejnou cestu (z čehož soud prvního stupně zjevně vycházel, neboť se zaměřil pouze na otázku, zda navazující pozemek p. č. [redacted] je či není veřejnou cestou). Jinými slovy, výsledkem povolení nezbytné cesty musí být stav, kdy je nemovitost s veřejnou cestou dostatečně spojena, což ale neznamená, že povolená nezbytná cesta musí zahrnovat celý úsek cesty

mezi nemovitostí a veřejnou cestou. Lze si dobře představit i jiné formy uspořádání – vlastník nemovitosti může být současně vlastníkem další nemovitosti, na které se nachází úsek „soukromé“ cesty mezi nezbytnou a veřejnou cestou, nebo může mít k této nemovitosti zřízenou služebnost cesty či i jen obligační právo (nájem či výpůjčku – v těchto případech by zřejmě bylo vhodné zřídit nezbytnou cestu rovněž jako obligační právo).

16. Jisté výhrady má odvolací soud i k interpretaci pojmu „veřejná cesta“ podle § 1029 odst. 1 občanského zákoníku. Ten totiž nelze vykládat striktně toliko s odkazem na zákon o pozemních komunikacích. Již jen z odlišného jazykového vyjádření je zřejmé, že pojem veřejná cesta (§ 1029 odst. 1 občanského zákoníku) nemá mít tentýž význam jako *pozemní komunikace* (§ 2 odst. 1 zákona o pozemních komunikacích). I komentářová literatura citovaná samotným soudem prvního stupně naznačuje, že pojem „veřejná cesta“ má specifický soukromoprávní obsah: „[p]ojem ‚veřejná cesta‘ musí být vymezen, příp. definován **podle principů platných pro sousedská práva**. Pojem neodkazuje ke vlastnickému právu (otázka vlastnictví veřejné cesty je nerozhodná), nýbrž ke způsobu využití cesty. Nejde proto jen o cestu, která by byla ve vlastnictví veřejné korporace (státu či obce), ale o každou cestu, o níž je známo či je **patrné, že je občany jako veřejná užívána**“ (viz Švestka, J., Dvořák, J. a kol. *Občanský zákoník: Komentář, Svazek III, (§ 976–1474)*. Praha: Wolters Kluwer, 2014, komentář k § 1029, zvýraznění doplněno odvolacím soudem; pro pořádek lze uvést, že další komentářová literatura na zákon o pozemních komunikacích sice odkazuje, ovšem bez jakékoliv argumentace, viz Spáčil, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474)*. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 195.)
17. Obecně přitom platí, že uplatňování soukromého a veřejného práva je na sobě nezávislé (§ 1 odst. 1 věta druhá občanského zákoníku). Neodkazuje-li proto soukromoprávní předpis výslovně na předpis veřejnoprávní, nelze pojmy soukromého práva automaticky vykládat za pomoci veřejného práva, ale je vždy třeba posoudit, zda je takový výklad i v souladu se smyslem a účelem soukromoprávní úpravy. Tak tomu v případě § 1029 občanského zákoníku a § 7 zákona o pozemních komunikacích není: úprava nezbytné cesty má – lapidárně řečeno – zajistit dopravní spojení nemovitosti se „zbytkem světa“, tedy místem, které je veřejnosti přístupné, což nutně nemusí být jen pozemní komunikace s obecným užíváním (§ 19 zákona o pozemních komunikacích). Za veřejnou cestou lze tak mít i jiné typy „cest“, které jsou veřejně přístupné (byť třeba jen pro pěší průchod): ulice, náměstí, chodník či pasáž jako veřejné prostranství podle § 34 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích; polní cesta na základě práva volného průchodu krajinou podle § 63 odst. 2 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny; nebo lesní pěšina na základě obecného užívání lesa podle § 19 zákona č. 289/1995 Sb., o lesích.
18. Pojem veřejné cesty je proto třeba vykládat v návaznosti na zmíněný účel a podle obecného významu použitých slov. Jde tedy jednoduše o jakoukoliv cestu ve smyslu plochy, kterou lze procházet nebo projíždět a která k tomu může být veřejností po právu užívána. Konkrétní podoba veřejné cesty bude v jednotlivých případech odlišná, neboť závisí na potřebách připojované nemovitosti. Pokud tedy řádné užívání nemovitosti vyžaduje např. průjezd motorovými vozidly (což bude v dnešní době pravidlem), bude veřejnou cestou jen taková cesta, kterou může veřejnost užívat k jízdě motorovými vozidly (pak by se tedy jednalo zejména o veřejně přístupné komunikace podle zákona o pozemních komunikacích).
19. V tomto případě mezi účastníky není sporné, že pozemek p. č. ■■■■■ navazuje na obecní (místní) komunikaci, kterou lze za veřejnou cestu považovat, neboť ji veřejnost může užívat k jízdě v rámci obecného užívání (§ 19 odst. 1 zákona o pozemních komunikacích). Dále bylo zjištěno, že na pozemku p. č. ■■■■■ je v současné době zřetelná cesta, která je schůdná a sjízdná. Tento pozemek je ve vlastnictví developerské společnosti B ■■■■■ S ■■■■■ s.r.o., která zde má podle plánovací smlouvy z roku 2020 vybudovat dopravní infrastrukturu pro „projekt bydlení“. Uvedená smlouva zjevně nahrazuje dřívější plánovací smlouvu z roku 2013 uzavřenou s předchozím developerem, který měl obdobný záměr. Pozemky přiléhající k pozemku p. č. ■■■■■ jsou přitom již nyní ve vlastnictví různých fyzických osob (s výjimkou jednoho), cesta již vykazuje stopy užívání k jízdě motorovými vozidly a v lokalitě zřetelně začíná probíhat stavební činnost (kolíky,

odtravnění, haldy hlíny). Vjezd na tuto cestu není nijak omezen a ani viditelně zakázán. Z výše uvedeného plyne, že na pozemku p. č. ■■■■■ momentálně existuje cesta, kterou lze procházet a projíždět, a současně tu jsou významné indicie, že ji veřejnost již může užívat; má sloužit vlastníkům okolních nemovitostí, kteří zde staví či plánují stavět a budou bydlet (pravděpodobně tedy slouží i dalším osobám mimo okruh vlastníků – stavebníkům, rodinným příslušníkům či navštěvujícím osobám, tj. veřejnosti) a nic jim ani jiným osobám nebrání a nezakazuje ji užívat k jízdě. Závěr soudu prvního stupně, že pozemek p. č. ■■■■■ není veřejnou cestou, tedy v době rozhodování odvolacího soudu neobstojí. Žalobkyně ve svém odvolání směřuje námitky, které se týkají stavu pozemku, který tu byl v době vyhlášení napadeného rozsudku, a který je tady nyní (v době rozhodování odvolacího soudu). Pokud tedy v řízení v prvním stupni bylo na žalobkyni předloženo fotografii vidět, že na pozemku p. č. ■■■■■ je jen pás vyorané hlíny, a žalobkyně na navazující dotaz sama uvedla, že jej veřejnost ani jako cestu neužívá, soud prvního z toho správně dovodil, že nejde o veřejnou cestu. Jak také správně vysvětlil, rozhodující je stav v době vyhlášení rozsudku (§ 154 odst. 1 o. s. ř.). Nezbytná cesta může svůj účel naplňovat jen v případě, že v době jejího povolení umožňuje spojení s veřejnou cestou. V opačném případě by bylo nejisté, zda se tak vůbec někdy stane a nebude představovat pouze neodůvodněnou zátěž pro vlastníka pozemku, na níž se nachází. Z téhož důvodu se nelze ztotožnit s námitkou, že zamítavé soudní rozhodnutí bylo jen „odložení“ sporu. Nynější odlišné posouzení odvolacím soudem je mj. založeno právě na tom, že v mezidobí došlo ke změně skutkového stavu, na což v odvolání žalobkyně také poukazovala, neboť v současné době je již patrné, že na pozemku p. č. ■■■■■ se cesta nachází.

20. Se žalobkyní nelze souhlasit v tom, že se nemusí domáhat zřízení celé nezbytné cesty najednou, pokud ji nemá částečně zajištěnu jinak (viz bod 15). Jak již bylo výše uvedeno, povolení nezbytné cesty má smysl jen v případě, že spojí nemovitost s veřejnou cestou. Pokud by soud povolil jen její část, která by tento přístup nezajistila, nebyl by smysl nezbytné cesty naplněn, neboť nelze předvídat, jak dopadnou jednání či řízení o zřízení zbývajících částí cesty. Nezbytná cesta vždy představuje nedílný funkční celek a předpoklady jejího povolení proto nelze zkoumat izolovaně, pro každý pozemek, přes který vede, nýbrž pro všechny pozemky, přes které má vést, najednou. Nevhodnost být jen jediného z pozemků pro povolení nezbytné cesty totiž znamená její přerušování, v důsledku něž nebude moci sloužit svému účelu a nemůže být jako celek povolena. K tomu může jednoduše dojít; zatímco pro vlastníka jednoho z pozemků může příslušná část nezbytné cesty představovat jen nepatrné omezení vlastnického práva, pro jiného může jít o významnou zátěž (§ 1029 odst. 2 občanského zákoníku); vedení cesty na některých pozemcích nemusí být vůbec možné (např. tomu brání stavba, viz usnesení Nejvyššího soudu ze dne 18. 10. 2016, sp. zn. 22 Cdo 2823/2016, rozhodnutí Nejvyššího soudu jsou dostupná na www.nsoud.cz); rovnováha výhod a způsobené újmy může být pro jednotlivé pozemky rozdílná a u některých povolení cesty vylučovat; a u některých pozemků mohou být dány negativní podmínky podle § 1032 odst. 2 občanského zákoníku.
21. Z výše uvedeného logicky plyne, že všichni vlastníci pozemků, přes které má nezbytná cesta vést, musí být účastníky řízení, ať již v postavení žalovaných či žalobců (neboť se sami mohou domáhat nezbytné cesty ve „zbylé“ části). Jelikož nezbytnou cestu má smysl povolit jen jako celek, je povinnost strpět na svém pozemku povolení nezbytné cesty, resp. právo ji ve prospěch svého pozemku povolit, takovou společnou povinností, resp. právem účastníků, že se rozsudek musí vztahovat na všechny účastníky vystupující na jedné straně. Z procesního hlediska jsou proto žalovaní či žalobci v postavení nerozlučných společníků (srov. § 91 odst. 2 o. s. ř.).
22. Odvolací soud tedy shrnuje, že kategorický závěr soudu prvního stupně o neexistenci veřejné cesty na pozemku p. č. ■■■■■ za nynějšího skutkového stavu již neobstojí. V dalším řízení bude proto třeba, aby soud prvního stupně na jisto postavil povahu a umístění této cesty na pozemku p. č. ■■■■■, neboť se nemusí nacházet na celém pozemku (vyjádření příslušného stavebního úřadu a stavební dokumentaci neměl odvolací soud v době rozhodnutí k dispozici). Jelikož soud prvního stupně zamítl žalobu pouze z tohoto důvodu, neprováděl žádné dokazování k dalším

skutečností, které jsou pro povolení nezbytné cesty rozhodující. Jde zejména o zjištění, zda cesta přes pozemek žalovaných je tou nejméně obtěžující (srov. např. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 27. 3. 2018, sp. zn. 22 Cdo 465/2018) a přes jaké pozemky vede nepřirozenější přístup (§ 1033 odst. 1 občanského zákoníku), případně kudy konkrétně má přes pozemek žalovaných vést a vyústit na další pozemek (a to i na základě znaleckého posudku, viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 11. 7. 2007, sp. zn. 22 Cdo 1075/2006) a jaká je výše náhrady, kterou bude žalobkyně povinna platit (opět na základě znaleckého posudku, viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. 4. 2011, sp. zn. 22 Cdo 2854/2010). Zjišťování těchto skutečností vyžaduje rozsáhlé dokazování ve smyslu § 213 odst. 4 o. s. ř., které nelze v odvolacím řízení provádět, a proto odvolacímu soudu nezbylo, než podle § 219a odst. 2 o. s. ř. zrušit rozsudek soudu prvního stupně a věc mu vrátit k dalšímu řízení [§ 221 odst. 1 písm. a) o. s. ř.]. Bude na soudu prvního stupně, aby v případě potřeby vyzval účastníky k vyjádření k těmto okolnostem a dokazování v potřebném rozsahu provedl.

23. Nad rámec pak odvolací soud obecně uvádí, že v řízení o povolení nezbytné cesty vyplývá způsob vypořádání účastníků z právního předpisu (§ 153 odst. 2 o. s. ř.). Soud tedy není vázán návrhem v tom smyslu, že by musel nezbytnou cestu povolit přesně v té trase, v jaké se jí žalobce domáhá (viz usnesení Nejvyššího soudu ze dne 7. 7. 2016, sp. zn. 22 Cdo 4205/2014). Nemůže ji však povolit na pozemcích osoby, která není účastníkem řízení, neboť výrok rozsudku je závazný jen pro ně (§ 159a odst. 1 o. s. ř.). Je tedy na žalobci, který je v souladu s dispoziční zásadou „pánem sporu“, aby vyhodnotil, které pozemky splňují podmínky pro vedení nezbytné cesty podle § 1029 a násl. občanského zákoníku. Bude-li podána žaloba proti vlastníkovi, přes jehož pozemky nelze nezbytnou cestu vést, např. z důvodu, že méně zatěžující přístup existuje přes pozemek jiného vlastníka, soud žalobu zamítne (viz již citované usnesení Nejvyššího soudu, sp. zn. 22 Cdo 465/2018).
24. Lze též připomenout, že v rozhodnutí o zřízení věcného břemene cesty je třeba stanovit, kudy cesta povede; vede-li cesta přes část pozemku, pak za použití geometrického plánu, který je součástí výroku rozhodnutí. Dále je též třeba stanovit, jakým způsobem může být právo vykonáváno a jaký je jeho obsah (např. právo průchodu bez omezení a právo projíždět vozidlem, které může být limitováno jak časově, tak i pokud jde o druh vozidla). Z rozhodnutí musí konečně jasně vyplývat, zda se zřizuje věcné břemeno ve prospěch každého vlastníka v rozhodnutí přesně uvedené nemovitosti, tedy nikoliv osobní věcné břemeno (viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. 10. 2016, sp. zn. 22 Cdo 2909/2016).
25. O náhradě nákladů odvolacího řízení rozhodne soud prvního stupně v novém rozhodnutí o věci (§ 224 odst. 3 o. s. ř.).

Poučení:

Proti tomuto usnesení není dovolání přípustné [§ 238 odst. 1 písm. k) o. s. ř.]

Praha, 6. listopadu 2020

Mgr. Roman Fremr v. r.
předseda senátu